

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO HCO CURITIBA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de administradora, em conjunto com a **HCO GROUP S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.046, 11º Andar, Conjunto 111 e 112, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 54.173.528/0001-91, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 22.826, de 12 de dezembro de 2024 ("Gestor" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), em conjunto,

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), funcionando sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado e com prazo de duração determinado, sendo de até 7 (sete) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe, a ser regido pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido);
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado "**HCO CURITIBA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Fundo");
- (iii) assumir as funções de administração fiduciária e gestão do Fundo, respectivamente;
- (iv) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento como Anexo A ("Regulamento");
- (v) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de Cotas, bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das Cotas, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 175, e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme as seguintes características ("Oferta"):
 - (a) Data de emissão: A data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;



- (b) Quantidade Inicial de Cotas da Oferta: A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 30.000 (trinta mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (c) Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Cota da Classe é equivalente a R\$1.000,00 (mil reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão");
- (d) Comissão do Coordenador Líder: Será devida ao Coordenador Líder, pela Classe, o valor fixo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de comissionamento pela atuação na qualidade de Coordenador Líder ("Taxa Coordenador Líder");
- (e) Custos e despesas da Oferta: Os custos e despesas da Oferta, tais como honorários dos assessores legais, taxas devidas à CVM e ANBIMA e taxas devidas às entidades de mercado organizado onde as Cotas serão admitidas à negociação, serão arcados pela Classe, mediante pagamento direto pela Classe ou mediante reembolso ao Gestor ("Custos da Oferta"), sendo certo que quaisquer outros custos e despesas da Oferta não inseridos na Taxa Coordenador Líder ou nos Custos da Oferta serão de responsabilidade do Gestor;
- (f) Montante Inicial da Oferta: O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (g) Opção de Lote Adicional: Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Cotas no âmbito da Oferta;
- (h) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 1.000 (mil) Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora;
- (i) Número de Séries: A Emissão das Cotas será realizada em série única;
- (j) Investimento Mínimo por Investidor: cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$1.000 (mil reais);
- (k) Público-Alvo da Oferta: investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidor");



- (l) Forma de Colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação;
- (m) As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") ou do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.
- (n) Coordenador Líder: o Administrador, acima qualificado (quando nesta qualidade, "Coordenador Líder");
- (o) Período de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");
- (p) Forma de Integralização: A vista, em moeda corrente nacional, ou a prazo, através de chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora;
- (q) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
- (vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
- (a) Auditor Independente: as demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM; e
- (b) Escriturador: a Administradora, acima qualificada;

Este Instrumento Particular de Constituição do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 1.368-C do Código Civil, conforme redação dada pelo art. 7º da Lei nº 13.874/2019.

São Paulo, 14 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HCO GROUP S.A.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP